



Une victoire pour le droit au logement: La Cour Constitutionnelle rejette sur l'ordonnance « expulsions » et le moratoire hivernal

9 octobre 2025

Communiqué de presse de Loyers négociés, le RBDH, le Syndicat des locataires, la CSC, les Equipes populaires, La Fébul, la FGTB-ABVV, IEB et le MOC

Contact presse : Werner Van Mieghem (RBDH): +32 484 26 67 89

Ce 9 octobre 2025, la Cour Constitutionnelle a rendu son avis sur l'ordonnance expulsions et le moratoire hivernal adoptée le 22 juin 2023 en Région bruxelloise. Doublement attaquée par le Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires (SNPC) et trois juges de paix de la Région Bruxelloise, l'ordonnance établit pourtant des bases essentielles en ce qui concerne l'accès au logement et la protection des locataires les plus vulnérables. La cour a tranché: elle rejette le recours introduit par le SNPC, réaffirmant notamment le rôle humanitaire central du moratoire. A quelques semaines à peine du début de la période hivernale où s'applique le moratoire, nous souhaitons profiter de cette occasion pour souligner encore l'importance des ces mesures de l'ordonnance pour tous les habitant-es de la Région.

Que prévoit l'ordonnance « expulsions » ?

L'ordonnance « expulsions » met en place plusieurs dispositifs afin d'assurer aux locataires une meilleure protection, dont un dispositif de prévention impliquant les CPAS dès les premières étapes, et l'instauration d'un moratoire hivernal qui interdit l'exécution d'une expulsion domiciliaire entre le 1^{er} novembre et le 15 mars de l'année suivante. Bien qu'encore imparfait, ce moratoire, réclamé de longue date par les défenseurs bruxellois du droit au logement, permet d'éviter les situations les plus dramatiques. Le législateur l'avait par ailleurs pensé comme un outil équilibré, puisqu'il est prévu que le bailleur soit intégralement compensé par un fonds d'indemnisation en cas de non-paiement du loyer par le locataire durant la période couverte par le moratoire.

Les attaques contre l'ordonnance

Très rapidement après sa mise en application, la nouvelle ordonnance et le moratoire ont été attaqués sur plusieurs fronts. Le plus surprenant d'abord, l'attaque depuis l'intérieur du monde judiciaire, alors que trois juges de paix ont décidé de ne pas appliquer le moratoire en prétextant, entre autres, une atteinte abusive du droit de propriété : or, un juge ne peut aucunement se dispenser d'appliquer une norme législative, comme l'a confirmé le tribunal de première instance de Bruxelles en janvier 2024. Suite à cela, les juges de paix des cantons de Molenbeek-Saint-Jean et d'Uccle ont adressé des questions préjudicielles à la Cour Constitutionnelle concernant la conformité du moratoire au regard des droits fondamentaux.

La seconde attaque, plus prévisible celle-ci, est celle du Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires (SNPC) qui a introduit en février 2024 un recours en annulation de l'ordonnance "expulsions". Le recours attaque non seulement le moratoire, mais conteste également l'aménagement de la procédure d'expulsion - en ciblant notamment l'allongement des délais - aménagement ayant pourtant pour vocation de trouver une solution optimale pour le bailleur et le locataire. Le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat, le Syndicat des Locataires et l'asbl Loyers Négociés, soutenus par la Plateforme Logement, avait alors fait intervention volontaire en vue de défendre cette avancée historique. Aujourd'hui, la Cour Constitutionnelle s'est prononcée sur le recours et les questions préjudicielles, conjointement examinés.

L'avis de la Cour Constitutionnelle

Les trois dispositions principalement attaquées étaient : (1) l'allongement du délai entre la signification de la décision et l'expulsion en elle-même à un mois; (2) la possibilité pour le locataire de suspendre une expulsion notifiée s'il dispose d'une solution de relogement dans le mois qui suit l'avis ; et (3) l'application d'un moratoire hivernal 1er novembre au 15 mars (ce qu'on appelle le « moratoire hivernal »). L'ensemble des arguments avancés par le SNPC ont été écartés.

Dans son arrêt, la Cour a d'abord estimé que la Région était bien compétente pour imposer ces mesures, puis démontré que celles-ci n'entraient pas en contradiction avec les droits fondamentaux des bailleurs. Selon la Cour, « il faut tenir compte de l'ensemble des droits fondamentaux concernés, notamment le droit à un logement décent et, pour le moratoire hivernal, le droit à la protection de la santé et le droit à la vie. »¹ Important à souligner : les juges ont rappelé l'objectif légitime des mesures attaquées au regard de la dignité humaine.

Une ordonnance capitale pour l'accès au logement à Bruxelles

Le moratoire hivernal à Bruxelles est un mécanisme d'une importance capitale. Tout d'abord parce qu'un grand nombre des habitant.es de la Région Bruxelloise sont particulièrement vulnérables quand il s'agit d'accès au logement. Ensuite parce que les expulsions sont loin d'être un phénomène anecdotique. Une étude récente basée sur des chiffres de 2018 révèle qu'en moyenne, 11 expulsions étaient prononcées chaque jour par les justices de paix bruxelloises.² Dans 86% des cas, ce sont les arriérés de loyer qui sont mis en cause, avec un montant médian qui est lui presque anecdotique: 2 900€ par dossier.³

D'autres constats viennent également souligner l'importance de maintenir les avancées de l'ordonnance. Ainsi, les locataires sont largement sous-représentés aux audiences en justice de paix, signe du rapport de force défavorable dont ils sont les victimes face aux bailleurs.⁴

1

² Pernelle Godart, Eva Swyngedouw, Mathieu Van Criekingen et Bas van Heur, « Les expulsions de logement à Bruxelles : combien, qui et où ? », *Brussels Studies* [En ligne], 12 février 2023 : <http://journals.openedition.org/brussels/6434>.

³ Ibid Plus de la moitié des jugements d'expulsions est rendue par défaut (le locataire est absent à l'audience et n'y est pas représenté) et parmi les 40 % de locataires présents ou représentés à l'audience seuls 11 % sont représentés par un avocat.

⁴ Fondation Abbé Pierre, *Que deviennent les ménages expulsés de leur logement ?*, mars 2022, https://www.fondationpourlelogement.fr/sites/default/files/synthese_vr.pdf. Selon cette enquête, en France, trois ans après l'expulsion, un ménage sur trois n'a toujours pas retrouvé de logement stable. Cette même enquête démontre qu'environ 30% des personnes n'ont pas pu continuer leur activité professionnelle et que pour 43% des

Les conséquences sociales, psychologiques, professionnelles et familiales sont absolument dramatiques pour les personnes expulsées. Enfin, les expulsions sont une cause importante de « sans-chez-soirisme », dont les chiffres du dernier dénombrement à Bruxelles ont quadruplé depuis 2008.⁵

A ces constats viennent également s'ajouter des résultats. Un premier bilan a été dressé par Bruxelles logement, exposant les effets positifs des dispositifs de l'ordonnance expulsions, en ce compris l'allongement des délais de procédure visant entre autres à permettre un meilleur accompagnement par les CPAS. Ainsi, près d'un tiers des requêtes en expulsion transmises aux différents CPAS de la région bruxelloise a fait l'objet d'une prise de contact effective entre locataires et CPAS. Ce contact a permis d'éviter l'expulsion dans 90% des cas : les ménages ont soit pu rester dans leur logement, soit trouver une solution de relogement avant l'expulsion.⁶ S'il nous semble que le nombre de prises en charge précoces par le CPAS reste encore bien trop faible, l'approche préventive, elle semble déjà porter ses fruits. S'attaquer aux délais d'expulsions est donc un non-sens absolu, d'autant plus que des études l'ont montré ailleurs, investir dans la prévention coûte environ sept fois moins cher que de reloger et accompagner les personnes une fois expulsées.⁷

En conclusion

Cet arrêt est une victoire pour tous·tes les locataires de la Région Bruxelloise, en particulier celles et ceux les plus précaires et les plus exposé·es aux expulsions. A présent, nous voulons insister sur le fait que des moyens suffisants doivent être déployés afin qu'elles puissent effectivement être mises en œuvre, notamment à travers :

- Un refinancement des CPAS, à rebours des tendances actuelles, pour qu'ils puissent jouer leur rôle de prévention et d'accompagnement des personnes menacées d'expulsion ;
- La mise en place d'un fonds général de garanties de location pour couvrir les arriérés de loyers ;
- L'interdiction des expulsions sans relogement tout au long de l'année.

Dans un contexte économique qui frappe de plein fouet les plus précaires et où chaque euro public compte, nous, associations qui luttons pour le droit au logement, défendons ardemment les mesures de l'ordonnance et espérons que l'arrêt ne Nous continuerons à nous battre pour faire advenir et appliquer toute mesure qui permette de rendre le rapport de force un peu moins inéquitable entre les bailleurs, plus nantis en grande majorité, et les locataires, surreprésentés dans les classes paupérisées.

ménages avec enfant, ces derniers rencontrent des difficultés scolaires. La perte d'une adresse officielle complique également l'accès à de nombreux droits sociaux pourtant fondamentaux pour mener une vie digne et stable.

⁵ Bruss'Help, *Dénombrement des personnes sans chez-soi en région bruxelloise*, 8e Edition, Novembre 2024, https://brusshelp.org/images/Rapport_denombrement_2024_FR

⁶ BX1, La Région bruxelloise dresse un premier bilan de la réforme sur l'expulsion des locataires, 28 mars 2025 : <https://bx1.be/categories/news/la-region-dresse-un-premier-bilan-de-la-reforme-sur-lexpulsion-des-locataires/?theme=classic>

⁷ Kenna, P. et al. *Pilot project. Promoting protection of the right to housing. Homelessness prevention in the context of evictions*. Bruxelles : Commission Européenne, cité dans P. Godart et al, op.cit.: "En Autriche et en Allemagne, des projets de prévention d'expulsions ont pu démontrer que pour 1€ dépensé en faveur du maintien dans le logement, 7€ étaient économisés pour les pouvoirs publics en frais d'hébergement et d'insertion sociale".